

VALGA LINNAVALITSUS

EELHINNANG

*Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali
detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta*

Koostaja: Anni Teetsmann
keskkonna vanemspetsialist

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus	4
1.1. Planeeringu eesmärk	4
1.2. Planeeringuala ning kavandatud tegevus	4
2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	6
3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus	6
4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju	8
4.1. Mõju maakasutusele ja pinnasele	8
4.2. Mõju taimestikule	8
4.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele	8
4.4. Mõju õhukvaliteedile ja häiringud	9
4.5. Avariolukordade esinemise võimalikkus	9
4.6. Mõju ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alale	9
4.7. Mõju inimesele ja varale	10
5. Asjaomaste asutuste seisukohad	10
Kokkuvõte	11

Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärgiks on koostada keskkonnamõtjude strateegiline eelhindang Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali korterelamute parkimisprobleemi lahendamine ja selle alusel maakasutuse põhimõtete väljatöötamine, et saavutada väärtuslikum elukeskkond. Eelhindangu tegemise aluseks on Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu lähteseisukohad, eskiislahendus ning avalikud teabeallikad.

Antud tegevusele vastavalt keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 automaatselt keskkonnamõtju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõike 2 alusel tuleb KSH algamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud määruse § 13 lõige 8 täpsustab, et infrastruktuuri ehitamine on muu hulgas ka tee ehitamine või remont, kui remondi käigus toimub tee koosseisus olevate rajatiste (v.a liikluskorraldusvahendid ja märgistus) lisandumine või asukoha muutus. Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks (ehitusseadustik § 92 lõige 1).

Käesoleva töö eesmärgiks on välja selgitada, kas detailplaneeringu elluviimisega võib kaasneda olulist keskkonnamõtju ning kas on vaja algamise keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Eelhindang viiakse läbi lähtudes Keskkonnaministeriumi 2015 a. juhendmaterjalist „Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine”.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

1.1. Planeeringu eesmärk

Kavandatava detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali korterelamute parkimisprobleemi lahendamine ja selle alusel maakasutuse põhimõtete välja töötamine, et saavutada väärtuslikum elukeskkond.

1.2. Planeeringuala ning kavandatud tegevus

Planeeritav ala on piiratud Pika tn, Petseri tn, Roosi tn ja Vahtra tn pikendusega. Kvartali sisse jääb Soo tn (vt. joonis 1).

Planeeringuala paikneb järgnevatel kruntidel:

- | | | |
|--------------|-----------------|--------------|
| ▪ Pikk tn 25 | ▪ Pikk tn 35 | ▪ Soo tn 2 |
| ▪ Pikk tn 27 | ▪ Pikk tn 35a | ▪ Soo tn 4 |
| ▪ Pikk tn 29 | ▪ Petseri tn 8 | ▪ Roosi tn 1 |
| ▪ Pikk tn 31 | ▪ Petseri tn 8a | ▪ Roosi tn 3 |
| ▪ Pikk tn 33 | ▪ Soo tn 1 | ▪ Roosi tn 5 |

Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha ning peamine maakasutus on seotud korterelamute teenindamisega. Planeeringualal asub kuus 5-korruselit korterelamut (391 korterit) ning 7 elamumaa ja ärimaa kasutusotstarbega kinnistut. Kvartal asub raudtee koridori lähipiirkonnas. Planeeritav korterelamute kvartal jääb ligikaudu 1,5 km kaugusele linnakeskusest. Planeeringuala jääb ca 2 km kaugusele Läti riigipiirist ning tegevusega ei kaasne mõjusid, mis ületaksid riigipiiri.

Detailplaneeringuga kavandatakse piiritleda kruntide hoonestusala. Kruntide Petseri tn 8, Pikk tn 33, Pikk tn 35, Soo tn 1, Soo tn 2 ja Soo tn 4 hoonestusala määramisel lähtutakse põhimõttest, et krundile ei oleks lubatud rajada uusi hooned ning olemasolevatele hoonetele ei saaks projekteerida maapealse osa kubatuuri laiendamist. Pikk tn 25, Pikk tn 27 ja Pikk tn 31 kruntide hoonestusala määramisel on arvestatud, et Pika tänava selles lõigus on säilinud tänavajoon. Roosi tn 1 krundile hoonestusala ei määrata, kuna see võetakse kasutusele parkimisehitise maana ja olemasolev kaubandushoone lammutatakse. Pikk tn 29 krundile hoonestusala ei määrata, kuna krundile ei planeerita ehitusõigust. Antud detailplaneeringuga liidetakse krundid Soo tänav ja Roosi tn 1. Moodustatav krunt on 1431 m², mis võetakse kasutusele parkimisehitise maana.



Joonis 1. Planeeringuala asukoha skeem (Allikas: Maa-amet).

Planeerimisdokumendi elluviimise käigus ei planeerita piirkonda uute hoonete ehitamist. Pigem soovitakse säilitada vabaplaneeringuga ala hoonestus olemasolevas mahus ja struktuuris. Eesmärk on muuta 80ndatel vabaplaneeringuga ala väärtuslikumaks ja hubasemaks elukeskkonnaks, kus tõstetakse tähtsamale kohale elanike turvalisus ja heaolu. Selleks täpsustatakse maakasutuse põhimõtteid- puhkealad, mänguväljakud, juurdepääsuteed, parklad jms. Samuti ei kavandata uute üksikelamute rajamiseks ehitusõigust kortermajade kvartalit ääristavatele väikekruntidele. Pikaajalises perspektiivis nähakse pigem varianti, kus üksikelamu otstarbega krundid muudetakse haljasmaaks. Nii kaua kuni olemasolevad üksikelamud on kasutusel säilitatakse nende senine kasutusviis.

Kortermajade kvartali sisehoovi planeerimisel võetakse aluseks liikluseaduse tähenduses õuealale kehtivad reeglid. Kesksele kohale on jalgsi ja jalgrattaga liiklejad. Sõidukite kiirust vähendatakse ehituslike vahenditega või haljastusega. Sõidukite parkimiseks on tähistatud kohad. Suurem parkimisala planeeritakse luua jalgsikäigu kaugusele. Tee ehitus, sh parkla ehitus on ressursimahukas tegevus, mis nõuab ka loodusvarade kasutamist. Kuna kavandatava parkla lähipiirkonnas ei ole maardlat vajamineva materjali kasutamiseks, siis tuuakse materjal mujal asuvatest maardlatest, mille avamise ja kasutamise keskkonnamõju on hinnatud.

Sisehoovi planeeritakse rajada väikene terviklik puhkeväljak.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Detailplaneering on algatatud Valga Linnavalitsuse 06.08.2014. a korraldusega nr 182, sama korraldusega kinnitati planeeringu koostamise lähteseisukohad. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Valga linna üldplaneeringuga ning algatatav detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmissetepanekut. Detailplaneering järgib Valga linna arengusuundi.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringutega:

- Valga Linnavolikogu 25.05.2007. a määrusega nr 6 kehtestatud Valga linna üldplaneering
- Valga Linnavalitsuse 07.11.2007. a korraldusega nr 393 kehtestatud Valga linna Pikk tn 34 ja selle lähiümbruse detailplaneering
- Valga Linnavalitsuse 04.05.2010. a korraldusega nr 118 kehtestatud Valga linna Vahtra tänava pikenduse, Viadukti tänava ja raudtee vahelise ala detailplaneering

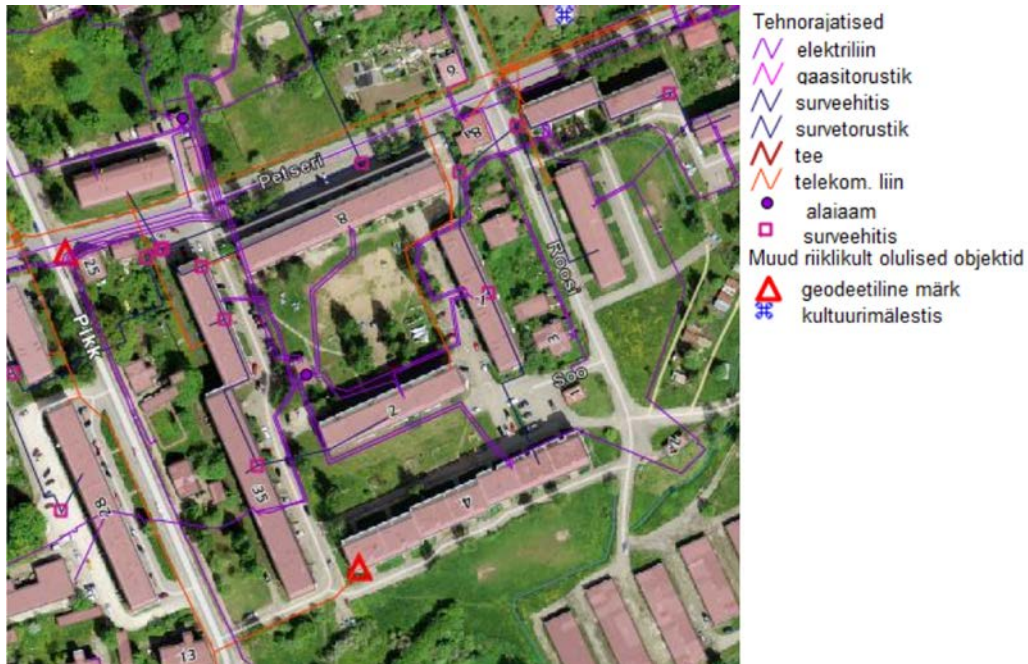
3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeritav ala on piiratud Pika tn, Petseri tn, Roosi tn ja Vahtra tn pikendusega. Kvartali sisse jääb Soo tn. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,2 ha ning peamine maakasutus on seotud korterelamute teenindamisega. Planeeringualal asub kuus 5-korruselit korterelamut (391 korterit) ning 7 elamumaa ja ärimaa kasutusotstarbega kinnistut. Kortermajade vaheline ruumiplaneering on ajast, mil viiekorruselised hooned ehitati. Elanike nõudmised ja vajadused ruumikasutusele on aga oluliselt muutunud. Eriti suur on vajadus parkimiskohtade järele. Elanikud pargivad ruumipuudusel autosid korterelamu esisele sõiduteele ning haljasaladele.

Majade vahel kulgevad kitsad teed, mida kasutatakse jalgsi ja mootorsõidukiga liiklemiseks. Haljasaladel on amortiseerunud mänguväljakud ja pesukuivatamise konstruktsioonid. Kvartal asub raudtee koridori lähipiirkonnas (vt. joonis 3). Planeeringuala ümbritsev keskkond on mitmekesine. Planeeringualast kirdesse jäävad üksikelamute kvartalid. Samas suunas asub ka kinnismälestis - Petseri tn 11 elamu – juugendvilla

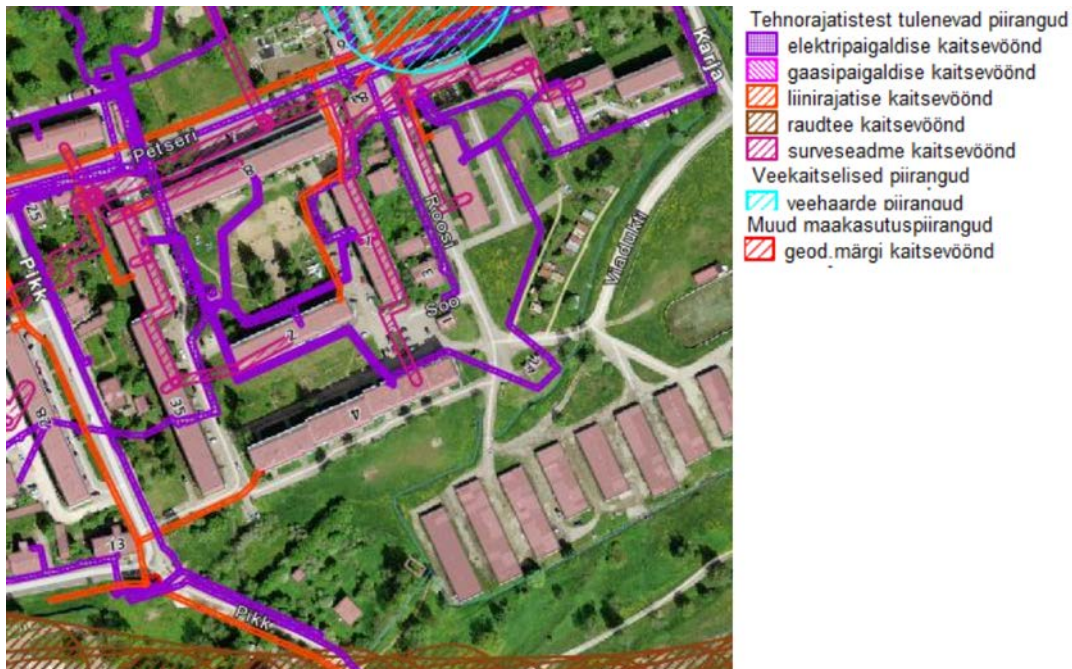
Planeeringuala lõunapoolsel küljel on raudtee ja selle majandamisega seotud infrastruktuur. Üle raudtee on valdavalt üksikelamute piirkond. Raudtee ja kortermajade kvartali vahel asuvad garaažiboksidega hooned (253 garaažiboksi). Planeeringualast põhjasuunda ja idasuunda jääb vabaplaneeringuga kortermajade ja üksikelamute segakasutusega alad. Kortermajad on üldjuhul 5-korruselised. Valdavalt 1970-ndatel ja 1980-ndatel ehitatud hooned on püstitatud kunagiste üksikelamute kruntidele. Kuna kõik väikeelamud ei ole kortermajade ehitusperioodil lammutatud, siis on siiani säilinud kvartalite äärtes vähendatud elamukruntidega elamuid.

Planeeritava alale jäävad ka mitmed kitsendusi põhjustavad objektid nagu näiteks elektrimaakaabelliinid ning sideehitised (vt. joonis 2).



Joonis 2. Planeeringualal paiknevate kitsendusobjektide skeem (allikas: Maa-amet)

Tehnorajatistest tulenevad piirangud on näha joonisel 3.



Joonis 3. Planeeringualal paiknevate kitsendusobjektide kaitsevööndide skeem (allikas: Maa-amet)

Kavandatava tegevuse käigus kasutatakse looduslikke ressursse, kuid mitte sellisel moel, mis põhjustaks olulist negatiivset mõju keskkonnale. Keskkonnatingimustes ei toimu suuri negatiivseid muutusi. Planeeringu alal ei asu maavarasid, looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alaseid, ega muid kaitsealasid ning kuna piirkond on aktiivne, hoonestatud ning tiheda liiklusega ei mõjutata ka keskkonna vastupanuvõimet olulisel määral negatiivselt.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Mõju maakasutusele ja pinnasele

Kavandatav tegevus toob kaasa muutused maakasutuses, kuid muutused ei ole oluliselt negatiivse mõjuga. Pigem parandatakse keskkonnatingimusi, sh liiklusohutust. Muutused mõjutavad planeeringu ala ning selle lähiala. Kavandatava tegevuse käigus kasutatakse täiendavaid ehitusmaterjale ja energiat, mis tarnitakse kohale mujalt. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist vee ega pinnase saastatust, kui tegevuse käigus järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid.

4.2. Mõju taimestikule

Kavandatava tegevuse käigus muudetakse kvartalis haljastust, seega mõjutatakse otseselt ka taimestikku. Mõju taimestikule on aga pigem positiivne kuna planeeringu ala haljastamisega tahetakse lisada rohkem planeeritud ja läbimõeldud rohelist. Õigesti istutatud ja hooldatud terved puud ja põõsad võimaldavad pakkuda elukohti lindudele ja loomadele ning päikesevarju ja silmailu inimestele.

4.3. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Kuna planeeritav piirkond on juba aktiivne ning funktsionaalne, siis ei mõjuta kavandatav tegevus piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõimet oluliselt negatiivselt. Planeeringu alal ei asu maavarasid, looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alaseid, ega muid kaitsealasid, mistõttu ei saa kavandatav tegevus neile ka negatiivset mõju avaldada. Tegevus ei mõjuta ka sise-, ranniku-, mere või põhjavett.

4.4. *Mõju õhukvaliteedile ja häiringud*

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju õhukvaliteedile. Negatiivsed mõjud võivad esineda vaid ehitusetapis, mil võib prognoosida näiteks mõningast õhukvaliteedi langust. Asfalteerimistöodega kaasneb mõningase ebameeldiva lõhna levik, kuid see mõju on ajutine. Nõuete järgimisega on võimalik negatiivseid mõjusid minimaliseerida. Jäätmete, müra ja vibratsioon suurenevad mõningal määral ainult ehitusperioodi ajaks. Nimetatud mõjud on ajutised ja sellest tulenevalt täiendavat mõju keskkonnale ei kaasne. Piirkonnas on jäätmevedu tagatud. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Valga linna jäätmehoolduseeskirjale. Öörahu tagamiseks lähtutakse Valga linna heakorra eeskirjast. Tööde tegemisega ei kaasne ka soojus, kiirgus ja lõhna mõju. Võttes arvesse eeltoodut ei kaasne kavandatav tegevusega olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

4.5. *Avariiolukordade esinemise võimalikkus*

Avariiolukordade esinemine on võimalik nii ehitus- kui kasutusel. Avariiolukordade esinemise riski minimaliseerimiseks ehitusperioodil on ehitaja kohustatud järgima ohutuseeskirju ning välistama kõikvõimalikud riskid. Võimalus avariiolukordade tekkeks on minimaalne. Ehitiste ekspluatatsiooni käigus on võimalus tulekahju tekkeks. Tuleohutuse tagamiseks tagatakse juurdepääsuteed meeskonnale ning täidetakse kõik normdokumentides ettenähtud nõuded.

Ehitusperioodil vastutab ehitaja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja ümbritseval alal vastavalt kehtivatele seadustele, nõuetele ja juhistele. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariiolukorrad.

4.6. *Mõju ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega alale*

Planeeringu alal ei asu ajaloolise või arheoloogilise tähtsusega objekte ega alasid, seega ei kaasne kavandata tegevusega ka negatiivseid mõjusid. Planeeringualale ulatub vähesel määral kinnismälestise - Petseri tn 11 elamu – juugendvilla 50 m kaitsevööd. Kavandatava planeeringuga ei kavandata selliseid muudatusi, mis riivaks kaitstava objekti väärtust või piiraks selle vaadeldavust.

4.7. Mõju inimesele ja varale

Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne inimese tervisele või keskkonnale kui jälgitakse tööohutuse norme. Tegevusega ei kaasne ka negatiivseid sotsiaalseid muutusi. Planeeringuga kaasnevad mõjud inimestele on pigem positiivsed. Planeeringuga soovitakse luua väärtuslikum ning keskkonnasõbralikum elukeskkond, tagades seal hulgas piisava haljastuse olemasolu ning lahendades ühtlasi ka inimeste juurdepääsu ning parkimiskohtade probleemi.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lõike 6 alusel esitati keskkonnamõju hindamise vajalikkuse otsustamisel käesolev eelnõu seisukoha saamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet esitas oma seisukoha keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta (*lisatakse peale saamist*).

Kokkuvõte

Valga linna Pika, Petseri, Roosi ja Soo tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevust. Eelhinnangu tulemusena võib järeldada, et KSH läbiviimine ei ole vajalik, kuid enne lõpliku otsuse tegemist on vaja konsulteerida ka asjaomaste asutustega.

Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata eeldatavalt õigusaktides kehtestatud lubatud piirväärtusi ning ei ületata ka keskkonna taluvusvõimet. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ning minimaliseerida õnnetuste ilmumise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset mõju. Planeeringuala jääb ca 2 km kaugusele läti riigipiirist ning kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud ei ületa riigipiiri, vaid jäävad planeeringuala ulatusse, seega puudub piiriülene mõju.

Kavandata tegevusega saavutatakse väärtuslikum ning keskkonnasõbralikum elukeskkond, kus on haljastus tagatud ning lahendatud elanike juurdepääsu- ning parkimisprobleem.